

**VM INVEST, IKAST ApS**  
Siriusvej 1, 7430 Ikast

**CVR-nr. 20 51 68 01**

**Årsrapport**

**1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2025

---

Viggo Fly Mulvad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for VM INVEST, IKAST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 15. januar 2025

### Direktion

Viggo Fly Mulvad

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaverne i VM INVEST, IKAST ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VM INVEST, IKAST ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 15. januar 2025

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Steffan Bækgaard Knudsen**

statsautoriseret revisor  
mne47866

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

VM INVEST, IKAST ApS  
Siriusvej 1  
7430 Ikast

Telefon: 97157725

CVR-nr.: 20 51 68 01

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Viggo Fly Mulvad

**Revision**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej Nord 15  
7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom til erhverv og private.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Ved værdifastsættelsen er der taget hensyn til den aktuelle situation på ejendomsmarkedet, hvor ejendommene er beliggende, herunder aktuelle indtægter og udgifter samt afkastkrav på de enkelte ejendomme. Målingen af selskabets ejendomsportefølje er behæftet med en naturlig usikkerhed. Det betyder, at såfremt f.eks. de anvendte afkastkrav ændres i op- eller nedadgående retning, kan dette påvirke målingen væsentligt jf. note 4, og dermed resultatet og egenkapitalen.

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på 5,5 - 6,85 %. Ved fastlæggelse af ejendommenes indtægtsforhold er der taget højde for bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Alle driftsomkostninger, der påhviler ejendommene, er fratrukket. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af ejendommene pr. 30. juni 2024 afspejler markedsværdien.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 826 t.kr. mod 584 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 238 t.kr. mod 144 t.kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VM INVEST, IKAST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VM INVEST, IKAST ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>826.331</b>	<b>584.239</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-85.000	-165.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>741.331</b>	<b>419.239</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	49.777	4.446
Andre finansielle indtægter	146.952	17
3 Øvrige finansielle omkostninger	-469.916	-379.382
<b>Resultat før skat</b>	<b>468.144</b>	<b>44.320</b>
Skat af årets resultat	-230.278	99.760
<b>Årets resultat</b>	<b>237.866</b>	<b>144.080</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.300.000
Overføres til overført resultat	237.866	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.155.920
<b>Disponeret i alt</b>	<b>237.866</b>	<b>144.080</b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>14.250.000</u>	<u>17.585.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.250.000</u>	<u>17.585.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.250.000</u></b>	<b><u>17.585.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.440	30.749
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	373.090	0
	Andre tilgodehavender	0	80.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.404</u>	<u>16.472</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>429.934</u>	<u>127.221</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>429.934</u></b>	<b><u>127.221</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.679.934</u></b>	<b><u>17.712.221</u></b>

## Balance 30. juni

Passiver	2024	2023
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	4.096.960	3.859.094
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.222.960</b>	<b>5.285.094</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.912.006	1.661.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.912.006</b>	<b>1.661.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.959.916	7.507.395
6 Anden gæld	482.764	989.555
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.442.680	8.496.950
Kortfristet del af langfristet gæld	709.705	625.699
Gæld til pengeinstitutter	849.191	692.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.839	168.981
Gæld til tilknyttede virksomheder	75.261	215.296
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	72.276	238.098
Anden gæld	319.016	328.196
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.102.288	2.269.177
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.544.968</b>	<b>10.766.127</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.679.934</b>	<b>17.712.221</b>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført re- sultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2022	126.000	5.015.014	500.000	5.641.014
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.155.920	1.300.000	144.080
Egenkapital 1. juli 2023	126.000	3.859.094	1.300.000	5.285.094
Udloddet udbytte	0	0	-1.300.000	-1.300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	237.866	0	237.866
	<b>126.000</b>	<b>4.096.960</b>	<b>0</b>	<b>4.222.960</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Til brug for værdiansættelse er anvendt en afkastbaseret model med et afkastkrav på 5,5-6,85 %. Såfremt de gjorte forudsætninger ændres, kan dette påvirke værdien væsentligt. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 4 for yderligere oplysninger.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-85.000	-165.000
	<b>-85.000</b>	<b>-165.000</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	393
Andre finansielle omkostninger	469.916	378.989
	<b>469.916</b>	<b>379.382</b>
	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2023	12.074.457	12.074.457
Afgang i årets løb	-4.389.168	0
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>7.685.289</b>	<b>12.074.457</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	5.510.543	5.675.543
Årets regulering til dagsværdi	-85.000	-165.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	1.139.168	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>	<b>6.564.711</b>	<b>5.510.543</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>14.250.000</b>	<b>17.585.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Midtjylland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi  
 + Depositata og forudbetalt leje  
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2024</u>
Afkastkrav, bolig %	5,5
Afkastkrav, erhverv %	6,6-6,85
Gennemsnitlig pris pr. m <sup>2</sup> , erhverv (kr)	5.900
Gennemsnitlig pris pr. m <sup>2</sup> , bolig (kr)	8.600
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m <sup>2</sup> , erhverv (kr)	610
Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m <sup>2</sup> , bolig (kr)	440

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 14.250 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.003 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.171 t.kr.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.307.272	7.944.857
Heraf forfalder inden for 1 år	-347.356	-437.462
	<u>5.959.916</u>	<u>7.507.395</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.432.076</u>	<u>5.636.805</u>

### 6. Anden gæld

Anden gæld i alt	845.113	1.177.792
Heraf forfalder inden for 1 år	-362.349	-188.237
	<u>482.764</u>	<u>989.555</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni 2024	14.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-85.000</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.307 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 14.250 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. juni 2024 i alt 1.587 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V.M.ApS, CVR-nr. 19985903, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Viggo Fly Mulvad

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Fly Mulvad

Direktør

ID: 37c00b8a-b9b0-4d16-b419-4645baf0c6d7

Tidspunkt for underskrift: 15-01-2025 kl.: 13:54:14

Underskrevet med MitID



## Steffan Bækgaard Knudsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steffan Bækgaard Knudsen

Revisor

ID: f62de5e6-e12e-422e-9e49-7956cff5fc88

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-01-2025 kl.: 13:57:36

Underskrevet med MitID



## Viggo Fly Mulvad

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Viggo Fly Mulvad

Dirigent

ID: 37c00b8a-b9b0-4d16-b419-4645baf0c6d7

Tidspunkt for underskrift: 15-01-2025 kl.: 14:05:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 702410jpqJR252284932

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).